

Желтухина Анна Алексеевна, студентка ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: В статье рассмотрена актуальность проведения строительно-технической экспертизы объектов незавершенного строительства, показаны основные причины необходимости комплексного обследования данных сооружений. Были отражены факторы появления ОНС и дальнейшего роста их количества в стране. Также был приведён краткий пример строительно-технической экспертизы объекта незавершенного строительства. И в целом, обусловлены значимость и особенности производства строительно-технической экспертизы ОНС.

Ключевые слова: экспертиза, незавершенное строительство, эксперт, строительство.

Annotation: The article considers the urgency of construction and technical expertise of unfinished construction projects, the main reasons for the need for a comprehensive survey of these facilities are shown. The factors of the emergence of OUC and the further growth of their number in the country were reflected. A brief example of construction-and technical expertise of the unfinished construction project was also given. And as a whole, the significance and peculiarities of production of construction and technical expertise of the OUC are determined.

Keywords: expertise, unfinished construction, expert, construction.

Строительно-техническая экспертиза недостроенных зданий и сооружений в последние годы получила довольно широкое распространение.

Техническое обследование объектов незавершённого строительства проводится экспертами- специалистами с целью установить и документально подтвердить тот факт, что объект исследования (квартира, коттедж, многоквартирный жилой дом) действительно является объектом незавершенного строительства и требует достройки.

Важно отметить, что наиболее часто встречающееся на практике – это, как раз, обследование с целью достройки незавершенного объекта, так как такой объект не может быть использован для проживания, а может быть только достроен. Это можно подтвердить, ссылаясь на положения п.1 СП 13-102-2003, где сказано, что основанием для обследования объектов незавершенного строительства и проведения технической экспертизы может служить необходимость возобновления прерванного строительства.

По данным Федеральной службы государственной статистики на II квартал 2017 года число зданий и сооружений, находящихся в незавершенном строительстве в Российской Федерации составило 90342, из них приостановленных и законсервированных 11800 зданий и сооружений. В целом, динамика уменьшения количества ОНС положительная по сравнению с 2015 и 2016 годами, но всё же значительное количество объектов числится в составе ОНС в течение довольно длительного времени.

Резкий рост незавершенного строительства зафиксирован еще в XX веке, а именно в 90-х годах. В условиях перехода к рыночным отношениям многие звенья строительства в то время не могли качественно и в сжатые сроки адаптироваться к новым условиям. Ситуации объективного и субъективного характера, происходящие в строительном комплексе, формировали значительные объемы объектов незавершенного строительства. Это относилось, в большей степени, к сфере жилищного и социального строительства. [2; 3]

На данный момент причин медленного ввода в эксплуатацию ОНС в нашей стране также немало. На коллегии Счетной палаты Российской Федерации были выделены следующие факторы:

- системные недостатки при формировании и реализации Федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП);

- отсутствие должного контроля со стороны ведомств за исполнением государственных контрактов на строительство и работой подконтрольных им организаций;

- несвоевременное или неправомерное отражение фактов хозяйственной деятельности в учетных регистрах бухгалтерского и бюджетного учёта в части незавершённого строительства, из чего может следовать искажение учётных данных и всей отчетности.

Анализируя данные о том, что большое количество объектов строительного комплекса находятся в длительной «заморозке», можно сделать вывод о снижении прочностных показателей и характеристики объектов из-за отсутствия работ.

Основными проблемами, возникающими при возобновлении работ на объектах незавершенного строительства, являются:

- 1) Изменения свойств грунтов основания при периодическом воздействии дождевых и талых вод, промерзании грунтов и возникновении в связи с этим деформаций фундамента и надземных частей зданий и сооружений;

- 2) Деструкция строительных материалов и прочности конструкций;

- 3) Отсутствие части или всей проектной документации на незавершенный объект;

- 4) Возможное изменение назначения объекта строительного комплекса после перерыва строительных работ;

- 5) Аварийное состояние объекта.

Для решения вышеперечисленных возможных проблем, необходимы детальное обследование и строительная-техническая экспертиза. С учетом значительной сложности, а также важности результатов, экспертиза незавершенного строительства должна проводиться исключительно специально

уполномоченными экспертами, имеющими высокую квалификацию и специальные знания в различных областях строительства.

Строительно-техническая экспертиза объекта незавершенного строительства – это комплекс мероприятий по оценке технического состояния строительных конструкций с целью выработки на основе этой оценки решений о необходимости проведения ремонтных работ, реконструкции или сноса [1, с.44]. Правильно проведенную и выполненную экспертизу можно считать важнейшим мероприятием, на результатах которого будут основываться дальнейшие действия собственника данного объекта для определения его судьбы.

Структура и масштаб необходимых работ при проведении экспертизы в каждом конкретном случае определяются программой работ на основе технического задания заказчика. Для того чтобы производство экспертизы позволило получить максимум достоверных данных об объекте, эксперты осуществляют экспертизу при помощи различных методов. Методика работы экспертов при обследовании ОНС специфична. И заключение об обследовании незавершенного строительством сооружения составляется на основании результатов, которых эксперт достиг путём использования необходимых методов проведения экспертизы:

После проведения обследования объекта незавершенного строительства эксперт в зависимости от вида дефекта или повреждения конструкций в заключении может предложить и описать план исправительных мероприятий для устранения всех производственных неполадок при возобновлении работ.

В ходе осуществления деятельности экспертных организаций происходили такие ситуации, что вопреки заключению экспертов, владельцы недостроенных зданий продолжали строительство. Одним из таких примеров может послужить строительно-техническая экспертиза незавершенного строительством сооружения в городе Воскресенск, Московской области.

Эксперты проводили обследование основных строительных конструкций, определяли их несущую способность и возможность дальнейшей достройки. В

ходе экспертизы были выявлены такие дефекты конструкций, которые могли привести к последующему разрушению. В заключение экспертов было указано, что состояние конструкций неудовлетворительное, и достройка жилого здания не может быть продолжена. Несмотря на это, владелец продолжил осуществлять достройку дома, и в результате при возобновлении строительномонтажных работ произошло обрушение (источником данных является официальный сайт экспертного центра «Индекс») [4].

В завершении можно сделать вывод о том, что качество проведенной экспертизы и объективность сформулированных выводов о техническом состоянии объекта незавершенного строительства и его конструктивных элементов оказывают большое влияние на результаты проектирования и обеспечения в дальнейшем эксплуатационной надежности и долговечности рассматриваемого объекта. Только по результатам технической экспертизы можно принять правильное решение о дальнейших перспективах долгостроя. Этим и отмечается значимость и актуальность строительнотехнической экспертизы ОНС.

Библиографический список:

1. Гроздов В. Т. Вопросы строительства зданий после длительного перерыва в производстве строительномонтажных работ / Центр качества строительства. СПб, 1998. С. 44.
2. Научно-практический рецензируемый журнал «Теория и практика судебной экспертизы». Диссертации по проблемам судебной строительнотехнической экспертизы: С. 156-161.
3. Чайковская С. А., Смирнская Е. В. Понятие объекта незавершенного строительства // сб. ст. по матер. XX междунар. науч.-практ. конф. – Новосибирск: СибАК, 2013.
4. Официальный сайт экспертного центра «Индекс» (интернет-ресурс). URL: <https://www.indeks.ru/> (дата обращения 12.12.19).